

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0001-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 147-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de 336,32 m² ubicada en el distrito de Callao, provincia constitucional de Callao, inscrito en la partida registral N° 70675653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 142616 (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley N° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Carta N° 234-2020-ESPS, presentada el 6 de febrero de 2020 [S.I. N° 03092-2020 (fojas 1 y 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzales (en adelante, “SEDAPAL”), solicita la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del -Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada Cámara de Desagüe CD-083, que forma parte del proyecto denominado: “Rehabilitación y mejoramiento de las cámaras de desagüe de la administración de la gerencia de servicios norte” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 8 al 13); **b)** copia informativa de la partida N° 70675653 (fojas 16 y 17); **c)** copia de título archivado (folios 19

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N.° 30047, Ley N° 30230, Decreto Legislativo N° 1358 y Decreto Legislativo N° 1439.

al 22); **d)** informe de inspección técnica (folio 24); **e)** plano diagnóstico, perimétrico y de ubicación, y memoria descriptiva de “el predio” (fojas 26 al 33); y, **f)** panel fotográfico (fojas 38 y 39).

3. Que, sobre el particular, es preciso señalar que “SEDAPAL” ingresó su pedido durante la vigencia del Decreto Supremo N° 011-2019-VIVIENDA² (en adelante “TUO del Decreto Legislativo N° 1192 derogado”), derogado mediante la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA³, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura (en adelante “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”). Asimismo, cabe mencionar que la Primera Disposición Complementaria Final del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192” dispone que lo establecido en la referida norma, es de aplicación inmediata a los procedimientos en trámite sobre Adquisición, Expropiación, liberación de Interferencias y transferencia de inmuebles de propiedad del Estado para la ejecución de Obras de Infraestructura, y se adecuarán en la etapa en que se encuentren; en ese sentido, corresponde adecuar el presente procedimiento a la normatividad vigente.

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la “SBN”, en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

5. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N° 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, aprobada mediante la Resolución N° 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021 (en adelante, “Directiva N° 001-2021/SBN”). Asimismo, de acuerdo con la única disposición complementaria transitoria de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, el procedimiento de transferencia de propiedad iniciado antes de la entrada en vigencia de la Directiva en mención, que se encuentre en trámite - como en el caso en concreto - se ajusta a lo dispuesto en dicha norma, en el estado en que se encuentren; en consecuencia, corresponde adecuar el presente procedimiento a la normatividad vigente.

6. Que, el numeral 5.6 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” establece que las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada. Por su parte, el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la referida directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la “SBN”, tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

7. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que este sea dinámico y simplificado, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a fin de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 319-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2020 (fojas 49 y 50), se concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en la intersección del jirón Las Vegas y la calle Los Cantos en el Asentamiento Humano Santa Beatriz, distrito de Callao, provincia constitucional de Callao; **ii)** recae sobre la totalidad del predio inscrito a favor de la Municipalidad Provincial del Callao en la partida registral N° 70675653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco y corresponde a

² Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura.

³ Publicado en el Diario Oficial El Peruano, el 26 de octubre de 2020.

un servicio complementario destinado a Otros Usos: Cámara de Bombeo; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado; **iii)** se encuentra ocupado por la estructura de la Cámara de Desagüe CD-083, en posesión de “SEDAPAL”; **iv)** tiene zonificación RDM (Residencial de Densidad Media) según el plano de zonificación urbana del Callao aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 11-2015 publicada el 20 de agosto de 2015; **v)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con predios formalizados, concesiones mineras, predios rurales, ni restos arqueológicos u otros; **vi)** de la revisión del portal web de SUNARP, se advierte la existencia del título pendiente N° 2020-377889 sobre inscripción de medida cautelar de no innovar en la partida registral N° 70675653; **vii)** en el asiento D0001 de la partida registral N° 70675653, consta el traslado de dos cargas: la carga 1, que publicita la falta de acreditación de la resolución que declara fundada la prescripción adquisitiva de dominio presentada por la Junta Directiva del Asentamiento Humano Santa Beatriz; y, la carga 2, que publicita la imposibilidad de regularizarse la edificación de viviendas superiores a tres pisos de altitud; y, **viii)** los documentos técnicos que sustentan el Plan de Saneamiento físico legal se encuentran firmados por verificador catastral autorizado.

9. Que, mediante el Oficio N° 1284-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2022 [en adelante, “el Oficio 1” (fojas 52 y 53)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” lo advertido en el punto **vi)** del informe citado en el considerando precedente, toda vez que de inscribirse la medida cautelar de no innovar se estaría limitando la disponibilidad de “el predio”, por lo que se estaría a la espera de su tacha y/o inscripción.

10. Que, seguidamente, mediante Resolución N° 0193-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo del 2021 [en adelante, “la Resolución” (fojas 57 y 58)], se declaró el abandono del presente procedimiento, disponiéndose su archivo definitivo luego de consentida “la Resolución”; sin embargo, dentro del plazo establecido, mediante la Carta N° 738-2021-ESPS presentada ante esta Superintendencia, con fecha 14 de abril de 2020 [S.I. N° 09034-2021 (fojas 62 al 64) y S.I. N° 09063-2021 (fojas 68 al 70)], “SEDAPAL” interpuso recurso de apelación en contra de dicho pronunciamiento.

11. Que, ante ello, mediante Resolución N° 0052-2021/SBN-DGPE del 23 de abril de 2021 (fojas 78 al 81), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, resolvió en segunda instancia el recurso impugnativo, declarando fundada la apelación y nula “la Resolución”, debiendo retrotraerse las actuaciones hasta antes de la emisión de la misma; señalando como parte de sus fundamentos la inexistencia de una debida motivación al momento de emitir la resolución impugnada, por cuanto, la “SDDI” no indicó ninguna observación ni apercibimiento alguno con “el Oficio 1”. En consecuencia, con Memorandum N° 01337-2021/SBN-DGPE del 31 de mayo del 2021 (foja 87), se devolvió el expediente del procedimiento materia de evaluación a esta Subdirección.

12. Que, mediante Carta N° 1574-2021-ESPS presentada ante esta Superintendencia, con fecha 12 de octubre de 2021 [S.I. N° 26592-2021 (foja 88)], Carta N° 195-2022-ESPS presentada con fecha 2 de febrero de 2022 [S.I. N° 03403-2022 (foja 89)] y Carta N° 1416-2022-ESPS presentada con fecha 8 de agosto de 2022 [S.I. N° 20711-2022 (foja 91)], “SEDAPAL” reitera su solicitud de transferencia de “el predio”, requerido para la ejecución de “el proyecto”.

13. Que, continuando con la evaluación del presente procedimiento, mediante Oficio N° 04418-2022/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2022 (fojas 95 y 96), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”) en la partida registral N° 70675653 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

14. Que, efectuada la evaluación complementaria de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 01417-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2022 (fojas 97 al 108), se concluyó respecto a “el predio”, adicionalmente a lo señalado en el considerando octavo, lo siguiente: **i)** revisada la extranet de “SUNARP”, se verifica que la Partida N° 70675653 no cuenta con títulos pendientes; asimismo, se verificó el estado del Título N° 2020-00377889 correspondiente a la Medida Cautelar de No Innovar, materia de observación en “el Oficio 1”, siendo que, a la fecha, se encuentra tachada, según la consulta en la plataforma web SIGUELO de “SUNARP”; **ii)** se visualiza que recae totalmente sobre ámbito inscrito en partida registral N° 70093922 que viene de la ficha N° 54801 (tomo 139 foja 339), correspondiente a la Hacienda Taboada, con título y fecha referencial, del cual no se ha identificado relación alguna con “el predio”; situación que no ha sido identificada en el plan de saneamiento

físico y legal; y, **iii**) se reitera que no se han identificado referencias gráficas de procesos judiciales sobre “el predio”.

15. Que, por otro lado, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, mediante Oficio N° 04647-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de noviembre de 2022 (fojas 109 y 110), notificado con fecha 21 de diciembre de 2022 (foja 111), se hace de conocimiento, como administrador de “el predio”, a la Municipalidad Provincial del Callao que “SEDAPAL” ha solicitado la independización y transferencia de “el predio”, en el marco del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41° de la norma en mención.

16. Que, por su parte, mediante Oficio N° 04786-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 24 de noviembre de 2022 [en adelante, “el Oficio 2” (fojas 112 al 114)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” la observación indicada en el numeral ii) señalado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, a efectos de que esta sea subsanada y/o aclarada, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su presentación, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

17. Que, “el Oficio 2” fue notificado el 28 de noviembre de 2022 a través de la plataforma de interoperabilidad del Estado – PIDE de “SEDAPAL”, conforme consta del cargo del mismo (foja 112); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N° 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 14 de diciembre de 2022; habiendo el “SEDAPAL”, dentro del plazo, remitido la Carta N° 1856-2022-ESPS presentado el 12 de diciembre de 2022 [S.I. N° 33381-2022 (fojas 115 al 117)], a fin de subsanar la observación advertida en “el Oficio 2”.

18. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL” mediante Informe Técnico Legal N° 0001-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2023, se determinó que respecto a la superposición de “el predio” con la partida registral N° 70093922, “SEDAPAL” ha señalado que esta es incorrecta, toda vez que revisados los antecedentes registrales de la partida registral N° 70675653, donde consta inscrito “el predio”, se advirtió que tiene como su punto inicial a la partida registral N° 70093922, por tanto, se trata de un antecedente registral (partida matriz), que cuenta con diversas independizaciones. En ese sentido, se tiene por levantada la observación formulada mediante “el Oficio 2” y se concluye que “SEDAPAL” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

19. Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances del numeral 3.1 del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 1280, modificado con el Decreto Legislativo N° 1357, el cual dispone lo siguiente: “*Declárese de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente*”.

20. Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

21. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, requerido para la estructura sanitaria denominada Cámara de Desagüe CD-083, que forma parte del proyecto denominado: “Rehabilitación y mejoramiento de las cámaras de desagüe de la administración de la gerencia de servicios norte”.

22. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Uno con 00/100 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

23. Que, se debe tener en cuenta que los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto de disposición, conforme lo dispone el numeral 4° del artículo 77° de “el Reglamento”.

24. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAL” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”⁴.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, Decreto Legislativo N° 1280, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 0001-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192, del área de 336,32 m² ubicada en el distrito de Callao, provincia constitucional de Callao, inscrito en la partida registral N° 70675653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 142616, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, requerido para la estructura sanitaria denominada Cámara de Desagüe CD-083, que forma parte del proyecto denominado: “Rehabilitación y mejoramiento de las cámaras de desagüe de la administración de la gerencia de servicios norte”.

Artículo 2°.- La Oficina Registral de Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° IX - Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.
POI 19.1.2.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

⁴ Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión. En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.